

2017062008339

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Haga Nova

2017-06-02

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-21

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA	6
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	7
E. FINANSIERINGSPLAN.....	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	9
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	10
I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	17
J. EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1-11.....	18
K. KÄNSLIGHETSANALYS.....	19
L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Haga Nova, org.nr. 769630-4547, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheterna Cellen 1 och Cellen 2 har förvärvats genom aktiebolaget Nordstation III Fastighets AB, org.nr. 559053-9465, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheterna. Cellen 3 och Cellen 4 har förvärvats genom aktiebolaget Nordstation I Fastighets AB, org.nr. 556769-9599, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolagen motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheterna har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen, övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Haga Nova har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheterna Stockholm Cellen 1, Stockholm Cellen 2, Stockholm Cellen 3 och Stockholm Cellen 4. Ett ärende om sammanslagning av fastigheterna ska skickas in till Lantmäteriet.

Bostadsrättsföreningen har inom fastigheterna uppfört två hus om 276 bostadslägenheter (varav 12 servicelägenheter och en servicenod), två förskolor, sex lokaler, två övernattningslägenheter och ett garage med 173 garageplatser och 3 MC-platser.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal för medlemmarna i hus C och D beräknas tecknas under andra kvartalet 2017 med inflyttning i oktober 2017. För hus A och B beräknas upplåtelseavtal tecknas under fjärde kvartalet 2017 med inflyttning i februari 2018.

Avskrivningar

Brf Haga Nova kommer att göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaden, bokfört värde av byggnaden bedöms uppgå till 822 560 000 kr, i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed, vilket innebär en kostnad om 8 225 600 kr per år. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2016-03-04.

Försäkringar

Byggnaderna kommer vara fullvärdesförsäkrade vid inflyttning. Byggförsäkring har tecknats med AmTrust Europe Limited.

Förskottsgarantiförsäkring har tecknats hos Gar-Bo Försäkrings AB, gällande 276 bostadsrätter, som garanterar återbetalning av förskottsbeloppet om det skulle bli aktuellt.

Insatser kommer att upptas om totalt 1 707 150 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en insatsgarantiförsäkring hos Gar-Bo Försäkrings AB som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Upplåtelseavgift kommer att upptas efter tillstånd av Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Cellen 1, Stockholm Cellen 2, Stockholm Cellen 3 och Stockholm Cellen 4
Upplåtelseform:	Tomten är upplåten med äganderätt.
Adress:	Gävlegatan 26-32, Hagaesplanaden 52-56, Norra Stationsgatan 76-78 och Sonja Kovalevskys Gata 3-11
Postnummer:	113 30 och 113 64
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	3 329 kvm
Bostadsarea:	16 642 kvm
Lokalarea bostadsrätt:	1 287 kvm
Övrig lokalarea:	1 114 kvm
Antal huskroppar:	2 bostadshus
Antal lägenheter:	276 st
Antal lokaler:	6 st + 2 st förskolor + 2 st övernattningsslägenheter
Antal garageplatser:	173 st
Antal MC-platser:	3 st
Gemensamhetsanläggning:	Sopsug
Gemensamma anordningar:	Barnvagnsutrymme och cykelutrymme.
Servitut:	Avtalsservitut ventilation, el till förmån för Cellen 1 Avtalsservitut ventilation, el till last för Cellen 1 Avtalsservitut fasadskylt till last för Cellen 1 Avtalsservitut passagersystem till last för Cellen 1 Officialservitut trapphus till last för Cellen 1 Officialservitut bibehållande av gatanläggning till last för Cellen 1 Officialservitut för belysning och skyltar till last för Cellen 1 Avtalsservitut ventilation, el till förmån för Cellen 2 Avtalsservitut ventilation till last för Cellen 2 Officialservitut gångtrafik till last för Cellen 2 Officialservitut bibehållande av gatanläggning till last för Cellen 2 Officialservitut för belysning och skyltar till last för Cellen 2 Avtalsservitut ventilation, el till förmån för Cellen 3 Avtalsservitut ventilation till last för Cellen 3 Officialservitut bibehållande av gatanläggning till last för Cellen 3 Officialservitut för belysning och skyltar till last för Cellen 3 Avtalsservitut ventilation, el till förmån för Cellen 4 Avtalsservitut ventilation till last för Cellen 4

Officialservitut bibehållande av gatanläggning till last för Cellen 4
 Officialservitut för belysning och skyltar till last för Cellen 4
 Avtalsservitut för dräneringsledning till förmån för Cellen 1-4
 Avtalsservitut för ventilationskanal till last för Cellen 1-4

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Pålad grund med platsgjuten bottenplatta
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongelement
Bjälklag:	Prefabricerade håldäckselement
Yttertak:	Terrasser, Sedum, Papp (torndelar)
Fasadbeklädnad:	-
Innerväggar:	Betong alt. aluminiumreglade gipsväggar
Fönster/fönsterdörrar:	Trästomme med treglasfönster, ytterbåge av aluminium
Entrépartier:	Bostadsdel: Kopparklädda aluminiumpartier Lokaler: Aluminiumpartier
Innerdörr:	Stål: lägenhetsskiljande svarta säkerhetsdörrar Trä: Skjutdörrar i standardhöjd anpassade till rumshöjd. Massiva, släta, vita dörrar
Trapphus:	Golvbeläggning, klinker i entréhall. På våningsplan: Textilmatta Målade väggar

INSTALLATIONER

Uppvärmning:	Fjärrvärme, värmesystem via vattenburen golvvärme och elgolvvärme för komfortvärme. Föreningen levererar 21 grader till lägenheten.
El:	5-ledarsystem med elcentral i lägenheten. Elcentral är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet förses med elmätare vilket debiteras av föreningen utifrån faktisk elförbrukning.
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning
Vatten:	Kallvatten ingår i månadsavgiften. Individuell mätning och debitering tillämpas för varmvatten.
TV/tele/data:	Bredbandsbolaget är leverantör av fiber för internet och tv. Datauttag finns i alla rum.
Hiss:	Två hissar i varje entré, fyra entréer, totalt åtta hissar.

RUMSBESKRIVNING

Allmänt

Golv, där inte annat anges	Mattlackad ekparkett
Hall	Textilmatta
Sockel	Träsocklar, kulör vit
Vägg	Målas
Tak	Målas
Foder	Träfoder, kulör vit
Fönsterbänkar	Svart granitkomposit
Fönster/Fönsterdörrar	Trästomme med treglasfönster, ytterbåge av aluminium
Innerdörrar	Massiva, släta, vita dörrblad
Skjutsdörrar	Massiva, släta, vita dörrblad, skenor i tak alt på vägg
Innerdörrstrycke	Trycke typ Beslagdesign, Koster
Tamburdörr	Säkerhetsdörr
Tamburdörrstrycke	Yale Doorman 2
Garderobluckor	Släta vita
Skjutsdörrsgarderober	Svart aluminiumprofil med spegelglas, inredning svart
Inredning KLK	Inredning svart
Takbelysning	Utanpåliggande takuttag

Kök standard

Köksskåp	Luckor, slät vit alt svart ek
Köksblandare	
Diskho	Rostfri, en ho
Bänkskiva	Kompositskiva
Stänkskydd	Kompositskiva, lika bänk
Reling	Kopparreling för redskap

Vitvaror

Kombinationsugn/micro	
Induktionshäll	
Spiskåpa	Integrerad
Diskmaskin	Helintegrerad
Kyl/Frys (1-2 rok)	Helintegrerad
Kyl (4-7 rok)	Helintegrerad
Frys (4-7 rok)	Helintegrerad

Badrum Standard

Golv	Klinker
Väggar	Kakel
Spegel	Med belysning och kopparfattning
Takbelysning	Integrerad belysning
WC	
Tvättställsblandare	
Duschblandare och takduschset	
Komfortvärme golv	Eluppvärmd
Duschvägg	Svängbar utan släplista
Badkar (4-7 rok)	Vitt
Badkar (penthouse)	Spabad
Tvättställ/kommod	Lucka slät
Kombitvättmaskin/torktumlare	Integrerad
Tvättlösning	Inbyggd, lackad lucka
Tvättmaskin (4-7 rok)	Separat
Torktumlare (4-7 rok)	Separat

Undantag

Målad vägg i tvätttrum, kulör vit.

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	386 000 000	301 000 000	687 000 000
Lokaler	95 000 000	20 600 000	115 600 000
Summa	481 000 000	321 600 000	802 600 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	2 071 608 000
Kassa	600 000
Beräknad anskaffningskostnad	2 072 208 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	344 000 000		2,80%	1,00%	9 632 000	3 440 000
Summa lån	344 000 000				9 632 000	3 440 000
Lån						344 000 000
Insatser						1 707 150 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler						21 058 000
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms						2 072 208 000

Räntesatsen i denna ekonomiska plan har en räntemarginal om 1,5 % mot den offererade genomsnittliga räntan som föreningen erhållit från SBAB daterad 2016-06-03. I offerten är lånen fördelade på sex bindningstider mellan 3 månader och 5 år, med möjlighet till längre bindningstid. Det motsvarar en räntereserv/extra amortering om 5 160 000 kr.

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts, vilket kan avvika från offerten. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplacering bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA/LOA	kr
Ränta	506	9 632 000
Amortering	181	3 440 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	13	244 800
Driftskostnader	256	4 865 739
Varmvatten*	31	590 333
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt lokaler	69	1 156 000
Reserv	41	684 015
Summa utbetalningar	1 239	20 612 887

* Varmvatten tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till mellan 1 500 – 5 000 kronor per lägenhet och år beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med hänsyn till husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Alla siffror är inkl. moms. Föreningen levererar 21 grader till lägenheterna, vill bostadsrättshavaren ha varmare, sker det på egen debitering.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS ÅRLIGA DRIFTSKOSTNADER

	kr/m ² BOA/LOA	kr
TAXBUNDNA KOSTNADER		
Kallvatten	15	286 140
Uppvärmning (ej varmvatten)	30	572 280
Fastighetsel	20	381 520
Sophantering	22	419 672
FASTIGHETSSKÖTSEL		
Fastighetsskötsel ink förvaltningsarvode	88	1 678 688
Städning	18	334 626
Snöröjning och sandning	2	40 877
Trädgårdsskötsel	5	95 380
REPARATIONER OCH UNDERHÅLL		
Reparationer	14	267 064
Underhåll	5	95 380
ÖVRIGT		
Försäkring	9	171 684
Kabel-TV/ Bredband	0	6 096
Garagekostnad	5	100 000
Styrelsearvoden och revision	17	333 129
Övrigt	4	83 500
SUMMA DRIFTKOSTNADER	256	4 865 739

* Föreningen har ett gemensamt abonnemang för anslutning till bredband- och kabel-tv. Avgiften för detta tillkommer årsavgiften.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ² BOA/LOA	kr
Årsavgifter *	552	10 513 200
Varmvatten	31	590 333
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt **	247	4 711 400
Hyra garage-och parkeringsplatser	263	5 005 980
Outhyrda garage-och parkeringsplatser (10 % av total garageintäkt)	-26	-500 598
Hyra extra förråd	17	325 080
Outhyrda förråd (10% av total intäkt)	-2	-32 508
Summa inbetalningar	1 239	20 612 887

* Årsavgifterna för lokalerna är exklusive moms.

** Hyran för lokalerna är beräknad utifrån en schablon med potentiella hyresgäster samt befintliga tecknade lokalhyreskontrakt. De slutliga hyresintäkterna för lokalerna kan därför komma att skilja sig från beloppet i denna ekonomiska plan. På grund av att området genomgår en etableringsprocess, och parken inte är klar förrän år 2025, utgår hyresrabatter för tre av lokalerna under det första året. Den bedömda reserven täcker dessa hyresbortfall.

Den statliga fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 276

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
1001	89	2	6 810 000	0,51	53 400	4 450
1002	55	2	4 560 000	0,31	33 000	2 750
1003	95	4	7 640 000	0,54	57 000	4 750
1004	45	1	3 690 000	0,26	27 000	2 250
1011	43	2	3 540 000	0,25	25 800	2 150
1012	45	2	3 880 000	0,26	27 000	2 250
1013	55	2	4 670 000	0,31	33 000	2 750
1014	95	4	7 990 000	0,54	57 000	4 750
1015	53	2	4 420 000	0,30	31 800	2 650
1021	35	2	3 400 000	0,20	21 000	1 750
1022	43	2	3 830 000	0,25	25 800	2 150
1023	45	2	4 050 000	0,26	27 000	2 250
1024	55	2	4 820 000	0,31	33 000	2 750
1025	94	4	7 990 000	0,54	56 400	4 700
1026	54	2	4 810 000	0,31	32 400	2 700
1027	46	2	4 320 000	0,26	27 600	2 300
1028	63	2	5 160 000	0,36	37 800	3 150
1031	35	2	3 430 000	0,20	21 000	1 750
1032	43	2	3 870 000	0,25	25 800	2 150
1033	45	2	4 100 000	0,26	27 000	2 250
1034	55	2	4 870 000	0,31	33 000	2 750
1035	94	4	7 990 000	0,54	56 400	4 700
1036	54	2	4 860 000	0,31	32 400	2 700
1037	46	2	4 360 000	0,26	27 600	2 300
1038	63	2	5 230 000	0,36	37 800	3 150
1041	35	2	3 470 000	0,20	21 000	1 750
1042	43	2	3 920 000	0,25	25 800	2 150
1043	129	5	13 440 000	0,74	77 400	6 450
1044	86	4	9 250 000	0,49	51 600	4 300
1045	129	7	13 950 000	0,74	77 400	6 450
1046	54	2	4 830 000	0,31	32 400	2 700
1047	46	2	4 440 000	0,26	27 600	2 300
1048	63	2	5 400 000	0,36	37 800	3 150
1051	35	2	3 500 000	0,20	21 000	1 750
1052	43	2	3 960 000	0,25	25 800	2 150
1053	54	2	4 890 000	0,31	32 400	2 700
1054	46	2	4 480 000	0,26	27 600	2 300
1055	63	2	5 460 000	0,36	37 800	3 150
1061	35	2	3 560 000	0,20	21 000	1 750
1062	112	4	9 760 000	0,64	67 200	5 600
1063	46	2	4 550 000	0,26	27 600	2 300
1064	63	2	5 560 000	0,36	37 800	3 150
1071	35	2	3 610 000	0,20	21 000	1 750
1072	112	4	9 100 000	0,64	67 200	5 600
1073	46	2	4 620 000	0,26	27 600	2 300
1074	63	2	5 650 000	0,36	37 800	3 150
1081	35	2	3 660 000	0,20	21 000	1 750

2017062008348

2017062008349

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
1082	112	4	9 270 000	0,64	67 200	5 600
1083	46	2	4 690 000	0,26	27 600	2 300
1084	63	2	5 750 000	0,36	37 800	3 150
1091	35	2	3 710 000	0,20	21 000	1 750
1092	112	4	9 590 000	0,64	67 200	5 600
1093	46	2	4 760 000	0,26	27 600	2 300
1094	63	2	5 840 000	0,36	37 800	3 150
1101	35	2	3 770 000	0,20	21 000	1 750
1102	112	4	9 990 000	0,64	67 200	5 600
1103	46	2	4 830 000	0,26	27 600	2 300
1104	63	2	5 940 000	0,36	37 800	3 150
1111	35	2	3 820 000	0,20	21 000	1 750
1112	112	4	10 520 000	0,64	67 200	5 600
1113	46	2	4 900 000	0,26	27 600	2 300
1114	63	2	6 030 000	0,36	37 800	3 150
1121	35	2	3 960 000	0,20	21 000	1 750
1122	112	4	10 730 000	0,64	67 200	5 600
1123	46	2	4 970 000	0,26	27 600	2 300
1124	63	2	6 290 000	0,36	37 800	3 150
1131	59	2	9 600 000	0,34	35 400	2 950
1132	49	2	8 300 000	0,28	29 400	2 450
1133	119	4	19 000 000	0,68	71 400	5 950
2021	56	2	4 840 000	0,32	33 600	2 800
2022	51	2	4 530 000	0,29	30 600	2 550
2023	48	2	4 160 000	0,27	28 800	2 400
2024	95	4	7 500 000	0,54	57 000	4 750
2025	55	2	4 670 000	0,31	33 000	2 750
2026	61	2	4 740 000	0,35	36 600	3 050
2027	49	2	4 120 000	0,28	29 400	2 450
2028	35	2	3 340 000	0,20	21 000	1 750
2031	56	2	4 990 000	0,32	33 600	2 800
2032	51	2	4 670 000	0,29	30 600	2 550
2033	49	2	4 350 000	0,28	29 400	2 450
2034	95	4	7 990 000	0,54	57 000	4 750
2035	55	2	4 820 000	0,31	33 000	2 750
2036	61	2	4 900 000	0,35	36 600	3 050
2037	49	2	4 260 000	0,28	29 400	2 450
2038	35	2	3 430 000	0,20	21 000	1 750
2041	56	2	5 110 000	0,32	33 600	2 800
2042	51	2	4 650 000	0,29	30 600	2 550
2043	49	2	4 400 000	0,28	29 400	2 450
2044	94	4	7 990 000	0,54	56 400	4 700
2045	55	2	4 870 000	0,31	33 000	2 750
2046	60	2	4 900 000	0,34	36 000	3 000
2047	49	2	4 310 000	0,28	29 400	2 450
2048	35	2	3 470 000	0,20	21 000	1 750
2051	56	2	5 160 000	0,32	33 600	2 800
2052	51	2	4 700 000	0,29	30 600	2 550
2053	48	2	4 450 000	0,27	28 800	2 400
2054	94	4	7 990 000	0,54	56 400	4 700

2017062008350

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
2055	55	2	4 930 000	0,31	33 000	2 750
2056	61	2	5 030 000	0,35	36 600	3 050
2057	49	2	4 360 000	0,28	29 400	2 450
2058	35	2	3 500 000	0,20	21 000	1 750
2061	56	2	5 350 000	0,32	33 600	2 800
2062	51	2	4 860 000	0,29	30 600	2 550
2063	49	2	4 500 000	0,28	29 400	2 450
2064	86	4	9 450 000	0,49	51 600	4 300
2065	86	4	9 350 000	0,49	51 600	4 300
2066	86	4	9 250 000	0,49	51 600	4 300
2067	112	5	11 830 000	0,64	67 200	5 600
2068	49	2	4 430 000	0,28	29 400	2 450
2069	35	2	3 560 000	0,20	21 000	1 750
2071	56	2	5 580 000	0,32	33 600	2 800
2072	51	2	5 070 000	0,29	30 600	2 550
2073	48	2	4 550 000	0,27	28 800	2 400
2074	49	2	4 500 000	0,28	29 400	2 450
2075	35	2	3 610 000	0,20	21 000	1 750
2081	56	2	5 810 000	0,32	33 600	2 800
2082	51	2	5 280 000	0,29	30 600	2 550
2083	49	2	4 650 000	0,28	29 400	2 450
2084	49	2	4 580 000	0,28	29 400	2 450
2085	35	2	3 660 000	0,20	21 000	1 750
2091	56	2	5 890 000	0,32	33 600	2 800
2092	51	2	5 360 000	0,29	30 600	2 550
2093	111	4	9 180 000	0,63	66 600	5 550
2094	35	2	3 710 000	0,20	21 000	1 750
2101	56	2	5 980 000	0,32	33 600	2 800
2102	51	2	5 440 000	0,29	30 600	2 550
2103	112	4	9 380 000	0,64	67 200	5 600
2104	35	2	3 770 000	0,20	21 000	1 750
2111	122	4	19 000 000	0,70	73 200	6 100
2112	54	2	8 600 000	0,31	32 400	2 700
2113	56	2	8 900 000	0,32	33 600	2 800
3021	34	2	3 120 000	0,19	20 400	1 700
3022	40	2	3 710 000	0,23	24 000	2 000
3023	42	2	3 760 000	0,24	25 200	2 100
3024	55	2	4 710 000	0,31	33 000	2 750
3025	95	4	7 280 000	0,54	57 000	4 750
3026	56	2	4 420 000	0,32	33 600	2 800
3027	45	2	4 260 000	0,26	27 000	2 250
3028	65	2	5 200 000	0,37	39 000	3 250
3031	34	2	3 240 000	0,19	20 400	1 700
3032	40	2	3 850 000	0,23	24 000	2 000
3033	42	2	4 040 000	0,24	25 200	2 100
3034	55	2	5 070 000	0,31	33 000	2 750
3035	95	4	7 590 000	0,54	57 000	4 750
3036	56	2	4 620 000	0,32	33 600	2 800
3037	45	2	4 260 000	0,26	27 000	2 250

2017062008351

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
3038	65	2	5 540 000	0,37	39 000	3 250
3041	34	2	3 240 000	0,19	20 400	1 700
3042	40	2	3 850 000	0,23	24 000	2 000
3043	42	2	4 040 000	0,24	25 200	2 100
3044	55	2	5 070 000	0,31	33 000	2 750
3045	94	4	7 760 000	0,54	56 400	4 700
3046	55	2	4 690 000	0,31	33 000	2 750
3047	44	2	4 080 000	0,25	26 400	2 200
3048	65	2	5 650 000	0,37	39 000	3 250
3051	34	2	3 300 000	0,19	20 400	1 700
3052	40	2	3 920 000	0,23	24 000	2 000
3053	42	2	4 110 000	0,24	25 200	2 100
3054	55	2	5 170 000	0,31	33 000	2 750
3055	94	4	7 920 000	0,54	56 400	4 700
3056	55	2	4 790 000	0,31	33 000	2 750
3057	44	2	4 150 000	0,25	26 400	2 200
3058	65	2	5 770 000	0,37	39 000	3 250
3061	34	2	3 350 000	0,19	20 400	1 700
3062	40	2	3 990 000	0,23	24 000	2 000
3063	122	5	13 960 000	0,70	73 200	6 100
3064	86	4	10 080 000	0,49	51 600	4 300
3065	129	7	14 380 000	0,74	77 400	6 450
3066	55	2	4 890 000	0,31	33 000	2 750
3067	44	2	4 310 000	0,25	26 400	2 200
3068	65	2	5 880 000	0,37	39 000	3 250
3071	34	2	3 410 000	0,19	20 400	1 700
3072	40	2	4 060 000	0,23	24 000	2 000
3073	55	2	4 980 000	0,31	33 000	2 750
3074	44	2	4 770 000	0,25	26 400	2 200
3075	65	2	6 280 000	0,37	39 000	3 250
3081	34	2	3 470 000	0,19	20 400	1 700
3082	39	2	4 130 000	0,22	23 400	1 950
3083	55	2	5 080 000	0,31	33 000	2 750
3084	44	2	4 840 000	0,25	26 400	2 200
3085	65	2	6 490 000	0,37	39 000	3 250
3091	34	2	3 530 000	0,19	20 400	1 700
3092	112	4	9 160 000	0,64	67 200	5 600
3093	44	2	4 920 000	0,25	26 400	2 200
3094	65	2	6 690 000	0,37	39 000	3 250
3101	34	2	3 740 000	0,19	20 400	1 700
3102	112	4	9 840 000	0,64	67 200	5 600
3103	44	2	5 000 000	0,25	26 400	2 200
3104	65	2	6 900 000	0,37	39 000	3 250
3111	34	2	3 950 000	0,19	20 400	1 700
3112	112	4	10 530 000	0,64	67 200	5 600
3113	44	2	5 070 000	0,25	26 400	2 200
3114	65	2	7 020 000	0,37	39 000	3 250
3121	34	2	4 010 000	0,19	20 400	1 700
3122	112	4	10 720 000	0,64	67 200	5 600
3123	44	2	5 150 000	0,25	26 400	2 200

2017062008352

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
3124	65	2	7 130 000	0,37	39 000	3 250
3131	34	2	4 070 000	0,19	20 400	1 700
3132	112	4	10 920 000	0,64	67 200	5 600
3133	44	2	5 230 000	0,25	26 400	2 200
3134	65	2	7 240 000	0,37	39 000	3 250
3141	61	2	9 900 000	0,35	36 600	3 050
3142	46	2	7 900 000	0,26	27 600	2 300
3143	119	4	19 000 000	0,68	71 400	5 950
4001	38	2	3 300 000	0,22	22 800	1 900
4002	95	4	7 500 000	0,54	57 000	4 750
4003	55	2	4 500 000	0,31	33 000	2 750
4011	47	2	3 700 000	0,27	28 200	2 350
4012	95	4	7 890 000	0,54	57 000	4 750
4013	55	2	5 150 000	0,31	33 000	2 750
4014	56	2	5 150 000	0,32	33 600	2 800
4021	58	2	5 690 000	0,33	34 800	2 900
4022	53	2	4 890 000	0,30	31 800	2 650
4023	47	2	4 150 000	0,27	28 200	2 350
4024	94	4	7 890 000	0,54	56 400	4 700
4025	55	2	5 150 000	0,31	33 000	2 750
4026	55	2	5 150 000	0,31	33 000	2 750
4027	50	2	4 590 000	0,29	30 000	2 500
4028	35	2	3 500 000	0,20	21 000	1 750
4031	58	2	5 750 000	0,33	34 800	2 900
4032	53	2	4 920 000	0,30	31 800	2 650
4033	47	2	4 200 000	0,27	28 200	2 350
4034	94	4	7 890 000	0,54	56 400	4 700
4035	55	2	5 230 000	0,31	33 000	2 750
4036	55	2	5 260 000	0,31	33 000	2 750
4037	50	2	4 640 000	0,29	30 000	2 500
4038	35	2	3 540 000	0,20	21 000	1 750
4041	58	2	5 960 000	0,33	34 800	2 900
4042	52	2	4 920 000	0,30	31 200	2 600
4043	47	2	4 250 000	0,27	28 200	2 350
4044	86	4	10 080 000	0,49	51 600	4 300
4045	86	4	10 080 000	0,49	51 600	4 300
4046	86	4	10 080 000	0,49	51 600	4 300
4047	103	5	11 880 000	0,59	61 800	5 150
4048	50	2	4 750 000	0,29	30 000	2 500
4049	35	2	3 570 000	0,20	21 000	1 750
4051	58	2	6 020 000	0,33	34 800	2 900
4052	52	2	4 950 000	0,30	31 200	2 600
4053	47	2	4 380 000	0,27	28 200	2 350
4054	50	2	4 750 000	0,29	30 000	2 500
4055	35	2	3 610 000	0,20	21 000	1 750
4061	58	2	6 100 000	0,33	34 800	2 900
4062	52	2	5 030 000	0,30	31 200	2 600
4063	109	4	10 390 000	0,62	65 400	5 450
4064	35	2	3 660 000	0,20	21 000	1 750
4071	58	2	6 190 000	0,33	34 800	2 900

2017062008353

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
4072	52	2	5 100 000	0,30	31 200	2 600
4073	110	4	9 810 000	0,63	66 000	5 500
4074	35	2	3 800 000	0,20	21 000	1 750
4081	58	2	6 430 000	0,33	34 800	2 900
4082	52	2	5 180 000	0,30	31 200	2 600
4083	110	4	9 980 000	0,63	66 000	5 500
4084	35	2	3 860 000	0,20	21 000	1 750
4091	58	2	6 520 000	0,33	34 800	2 900
4092	52	2	5 260 000	0,30	31 200	2 600
4093	110	4	10 140 000	0,63	66 000	5 500
4094	35	2	3 910 000	0,20	21 000	1 750
4101	58	2	6 600 000	0,33	34 800	2 900
4102	52	2	5 340 000	0,30	31 200	2 600
4103	110	4	10 310 000	0,63	66 000	5 500
4104	35	2	4 050 000	0,20	21 000	1 750
4111	58	2	6 690 000	0,33	34 800	2 900
4112	52	2	5 420 000	0,30	31 200	2 600
4113	110	4	10 670 000	0,63	66 000	5 500
4114	35	2	4 110 000	0,20	21 000	1 750
4121	58	2	6 780 000	0,33	34 800	2 900
4122	52	2	5 490 000	0,30	31 200	2 600
4123	110	4	10 940 000	0,63	66 000	5 500
4124	35	2	4 160 000	0,20	21 000	1 750
4131	58	2	6 870 000	0,33	34 800	2 900
4132	52	2	5 570 000	0,30	31 200	2 600
4133	110	4	11 200 000	0,63	66 000	5 500
4134	35	2	4 210 000	0,20	21 000	1 750
4141	121	4	19 000 000	0,69	72 600	6 050
4142	57	2	9 200 000	0,33	34 200	2 850
4143	55	2	8 900 000	0,31	33 000	2 750
16 642			1 647 750 000	94,98	9 985 200	832 100

Förskola	Area	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad	Tillägg fastighetsskatt
Lokal 1	50	2 807 183	0,2373	24 952	2 079	30 002
Lokal 2	98	1	0,0001	11	1	13
Lokal 3	79	4 435 350	0,3750	39 424	3 285	47 404
Lokal 4	74	4 154 631	0,3513	36 929	3 077	44 403
Lokal 5	74	4 154 631	0,3513	36 929	3 077	44 403
Lokal 6	78	4 379 206	0,3703	38 925	3 244	46 804
Lokal 7	145	8 140 831	0,6883	72 360	6 030	87 007
Lokal 8	38	2 133 459	0,1804	18 963	1 580	22 802
Lokal 9	44	2 470 321	0,2089	21 958	1 830	26 402
Lokal 10	101	5 670 510	0,4794	50 403	4 200	60 605
Lokal 11	80	4 491 493	0,3798	39 923	3 327	48 004
Lokal 12	74	4 154 631	0,3513	36 929	3 077	44 403
Lokal 13	74	4 154 631	0,3513	36 929	3 077	44 403
Lokal 14	80	4 491 493	0,3798	39 923	3 327	48 004
Lokal 15	67	3 761 626	0,3180	33 435	2 786	40 203
Lokal 16	131	1	0,0001	11	1	13
Summa	1 287	59 400 000	5,02	528 000	44 000	634 874
Totalt	17 929	1 707 150 000	100	10 513 200	876 100	634 874

Lokaler	Area	Årshyra ex. moms	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (6 st)	1 084	3 485 400	521 126
Övernattningsslägenheter (2 st)	30	70 000	0
Summa	1 114	3 555 400	521 126

Garage & parkering	Antal	Årshyra	Genomsnittlig årshyra/plats
Garageplatser	123	3 321 000	27 000
Garageplatser med förråd	23	775 980	33 738
Garageplatser med eluttag	27	891 000	33 000
MC-parkeringsplatser	3	18 000	6 000
Summa	176	5 005 980	33 000

Förråd	Antal	Årshyra	Genomsnittlig årshyra/plats
Uthyrningsbara förråd	63	325 080	5 160
Summa	63	325 080	5 160

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	244 800	244 800
2	279 239	524 039
3	318 523	842 562
4	363 334	1 205 896
5	414 448	1 620 344
6	472 754	2 093 097
7	539 262	2 632 359
8	615 126	3 247 486
9	701 664	3 949 149
10	800 375	4 749 525
11	912 974	5 662 499
12	1 041 413	6 703 912
13	1 187 922	7 891 834
14	1 355 041	9 246 876
15	1 545 672	10 792 547
16	1 763 120	12 555 668
17	2 011 160	14 566 828
18	2 294 095	16 860 923
19	2 616 834	19 477 757
20	2 984 976	22 462 732
21	3 404 909	25 867 641
22	3 883 919	29 751 561
23	4 430 318	34 181 879
24	5 053 586	39 235 464
25	5 764 936	45 000 400
SUMMA	45 000 400	

Årlig kostnadsutveckling

[illegible]

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ck-plan							
Årsavgifter	10 513 200	10 723 464	10 937 933	11 156 692	11 379 826	11 607 422	12 815 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	552	563	574	586	598	610	673
Beräknad med ökad låneränta							
+1 procentenheter	13 953 200	14 129 064	14 309 133	14 493 492	14 682 226	14 875 422	15 911 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	733	742	751	761	771	781	836
+2 procentenheter	17 393 200	17 534 664	17 680 333	17 830 292	17 984 626	18 143 422	19 007 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	913	921	928	936	944	953	998
+3 procentenheter	20 833 200	20 940 264	21 051 533	21 167 092	21 287 026	21 411 422	22 103 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1094	1100	1105	1112	1118	1124	1161
Beräknad med minskad låneränta							
-1 procentenheter	7 073 200	7 317 864	7 566 733	7 819 892	8 077 426	8 339 422	9 719 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	371	384	397	411	424	438	510
- 2 procentenheter	3 633 200	3 912 264	4 195 533	4 483 092	4 775 026	5 071 422	6 623 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	191	205	220	235	251	266	348
-3 procentenheter	193 200	506 664	824 333	1 146 292	1 472 626	1 803 422	3 527 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	10	27	43	60	77	95	185
Beräknad med ökad årlig inflation							
+1 procentenheter	10 513 200	10 561 857	10 612 948	10 666 563	10 722 800	10 781 756	11 121 038
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	552	555	557	560	563	566	584
+2 procentenheter	10 513 200	10 610 515	10 713 668	10 822 933	10 938 594	11 060 946	11 784 374
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	552	557	563	568	574	581	619
Beräknad med minskad årlig inflation							
-1 procentenheter	10 513 200	10 464 543	10 414 426	10 362 815	10 309 675	10 254 972	9 956 694
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	552	550	547	544	541	539	523
- 2 procentenheter	10 513 200	10 415 885	10 316 624	10 215 378	10 112 107	10 006 770	9 447 630
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	586	581	575	570	564	558	527

NOT

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i den ekonomiska planen och har därmed en räntemarginal om 1,5 % gentemot den bankoffert föreningen erhållit från SBAB.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

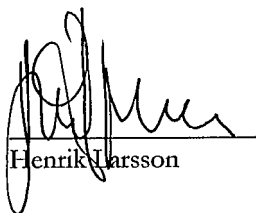
Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, takterrass, balkong och altan.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

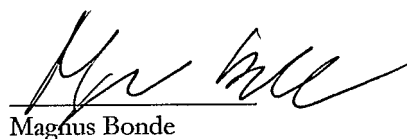
Stockholm, 2017-06-02



Henrik Larsson



Helén Serner



Magnus Bonde

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Haga Nova, med orgnr. 769630-4547, får härmed avge följande intyg.

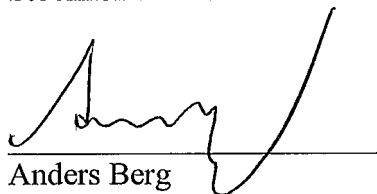
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar nedan och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheterna eller lägenheterna.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

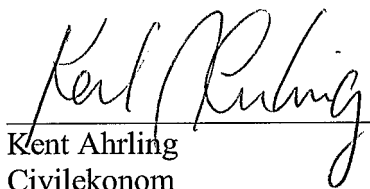
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att denna ekonomiska plan enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2017-06-13



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2017-06-13



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av denna ekonomiska plan.

Totalentreprenadavtal bostad, lokal, förskola och särskilda bestämmelser, tillägg till entreprenadavtal bostad och lokal, aktieöverlåtelseavtal 2 st, tillägg till aktieöverlåtelseavtal 2 st, inkråmsöverlåtelseavtal 2 st, stadgar, registreringsbevis, byggförsäkring, bankoffert SBAB, beräkning taxeringsvärde, fastighetsdatautdrag 4 st, reverser 2 st, lokalhyreskontrakt, köpeskillingsberäkning, förskotts och insatsgarantiförsäkring Gar-bo, brev fr Gar-bo, byggförsäkring BRIM, underlag förändringar i ekonomisk plan.